

# IVA e cessione dei parcheggi – Ordinanza della Cassazione n. 446/2018

---

25 Gennaio 2018

La cessione di parcheggi privati non pertinenziali sconta l'IVA al 22%, e nessuna in tema fiscale è ammessa ai sensi di leggi regionali.

Questo il principio espresso dalla Corte di Cassazione (Cass, Civile, Sez. V) con **l'Ordinanza n. 446 depositata l'11 gennaio 2018** in materia di IVA sulle cessioni di **parcheggi non pertinenziali** cui veniva, erroneamente, applicata un'aliquota agevolata.

In particolare, il caso di specie riguardava l'accertamento notificato ad una società di costruzioni volto al recupero della tassazione Iva (anno 2004) sulla base di un controllo avente ad oggetto fatture relative a cessioni di box e posti auto, alienati con aliquota iva agevolata al 10%, in assenza del requisito della pertinenzialità.

Il ricorso con cui la società contestava l'accertamento era stato rigettato in primo grado, per poi essere accolto in appello.

In particolare la Commissione Tributaria Regionale aveva accolto l'appello della ricorrente, rilevando che la legge Regionale della zona in cui erano siti gli immobili (L.R. Liguria n.10/1997) aveva comportato un intervento ampliativo della legge n.122/89 c.d. *Legge Tognoli*<sup>[1]</sup> consentendo l'applicazione dell'aliquota agevolata, ivi prevista, **anche alle aree di parcheggio private non pertinenziali.**

In tal senso, ad avviso della Commissione, la legge regionale attribuiva al Comune il potere di stipulare cessioni del diritto di superficie di aree di loro proprietà finalizzate alla realizzazione, conformemente alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di parcheggi anche non pertinenziali.

In terzo grado, invece, la Corte di Cassazione ribalta la decisione della Commissione, riconducendo, ai fini della disciplina IVA, la fattispecie all'applicazione dell'aliquota ordinaria (IVA al 22%). Tale decisione si fonda, innanzitutto, sul principio per cui, in materia fiscale, una norma di natura regionale non può mai derogare a una norma statale stante la diversa posizione gerarchica delle due fonti di diritto.

Ciò posto, nel caso di specie – in cui i parcheggi non sono legati da alcun vincolo di pertinenzialità con altri immobili – la Corte esclude la possibilità di applicare l'aliquota agevolata prevista dalla legge Tognoli (IVA al 10%), che richiede quale presupposto della propria applicazione, proprio l'esistenza di quel vincolo<sup>[2]</sup> quale ratio sottesa alla stessa legge con la quale "il legislatore statale intese perseguire una finalità urbanistica di interesse generale volta a preservare un'area da destinare a parcheggio per ogni immobile residenziale".

Viene altresì esclusa la possibilità di classificare le aree di parcheggio oggetto della fattispecie, come opere di urbanizzazione primaria soggette all'aliquota del 10% ai sensi del n.127-*quinquies*, della tabella A, parte III, del D.P.R. 633/1972, poiché tale disposizione si riferisce esclusivamente ai parcheggi ad uso pubblico e non privato.

---

<sup>[1]</sup> Si ricorda che la legge n.122/89 (artt. 9 e 11) c.d. *Legge Tognoli* prevede l'applicazione di un'aliquota agevolata per le cessioni di parcheggi nelle ipotesi in cui questi siano **destinati a costituire pertinenza di unità immobiliari** e siano: a) costruiti dai proprietari degli immobili nel sottosuolo o al pian terreno dei fabbricati o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne ai fabbricati; b) realizzati da privati, su aree comunali o nel loro sottosuolo, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, mediante costituzione, tramite convenzione, di un diritto di superficie.

<sup>[2]</sup> Cfr. comma 5, art.9, Legge 122/89

[Ordinanza n. 446 depositata 11 gennaio 2018](#)